



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΑΙΓΑΛΕΩ

ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ

ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ
της αριθμ. 6/2022 συνεδρίασης
Επιτροπής Ποιότητας Ζωής

Αριθμ. Απόφασης 18 / 2022

ΘΕΜΑ: Εξέταση της με αριθμ.πρωτ.40852/23-9-2021 αίτησης για άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης σε ακίνητο ιδιοκτησίας που βρίσκεται επί της Ιεράς Οδού 174 στο Ο.Τ. 798Α της περιοχής Ελαιώνα Δήμου Αιγάλεω, σύμφωνα με το άρθρο 88 του ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245Α'/9-12-2020)

Η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής του Δήμου Αιγάλεω συνήλθε σε συνεδρίαση, σύμφωνα με τις ισχύουσες υγειονομικές διατάξεις και τηρουμένων των οδηγιών αντιμετώπισης των αρνητικών συνεπειών της εμφάνισης του κορωνοϊού COVID-19, σήμερα, ημέρα **Τετάρτη 16 Μαρτίου 2022 και ώρα 12:30**, κατόπιν της έγγραφης πρόσκλησης του Προέδρου, με αριθμ. πρωτ. **12212/11-03-2022**, η οποία επιδόθηκε στα μέλη, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 75, παρ.6 του ν.3852/2010, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει.

Κατόπιν, διαπιστώθηκε ότι υπάρχει νόμιμη απαρτία, αφού από το σύνολο των εννέα (9) τακτικών μελών βρέθηκαν όλα παρόντα, όπως παρακάτω:

Παρόντες

1. **Μανδραφλής Παναγιώτης** (Αντιδήμαρχος, Πρόεδρος Ε.Π.Ζ.)
2. **Μάνδρος Ηλίας** (Αντιδήμαρχος, τακτικό μέλος)
3. **Χρυσούλας Φώτιος** (Αντιδήμαρχος τακτικό μέλος)
4. **Αγγελάκη Σοφία** (τακτικό μέλος)
5. **Γονιδάκης Δημήτριος** (τακτικό μέλος)
6. **Βλάχου Ζωή** (Αντιπρόεδρος - τακτικό μέλος)
7. **Ευαγγελάτος Σπυρίδων** (τακτικό μέλος)
8. **Δημομελέτης Ιωάννης** (τακτικό μέλος)
9. **Βασιλοπούλου Θεοδώρα** (τακτικό μέλος)

Στο θέμα της ημερήσιας διάταξης, τίθεται υπόψη της Επιτροπής Ποιότητας Ζωής το αριθμ. πρωτ. 12128/ 11-03-2022 έγγραφο του κ. Δημάρχου, στο οποίο αναφέρονται τα εξής:

Σας στέλνω τη με αριθμ.πρωτ. 40852/23-9-2021 αίτηση του κ. Παναγιώτη Χριστοδουλόπουλου του Κων/νου που αφορά στην άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης σε ακίνητο ιδιοκτησίας του που βρίσκεται στην περιοχή «Ελαιώνα» του Δήμου Αιγάλεω επί της Ιεράς Οδού 174 στο Ο.Τ 798Α, προκειμένου να εισηγηθείτε σύμφωνα με το άρθρο 73 παρ.1β εδάφιο ΙΙ του Ν.3852/2010 ("Πρόγραμμα Καλλικράτης") στο Δημοτικό Συμβούλιο, τη λήψη σχετικής απόφασης για την αποδοχή της ή μη, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 88 του Ν. 4759/2020 (ΦΕΚ 245Α'/9-12-2020), του Ν. 1337/83 (ΦΕΚ 33Α/1983) όπως τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν με το άρθρο 8 του Ν. 1512/85 (ΦΕΚ 4Α/85), το άρθρο 4 του Ν. 1772/88 (ΦΕΚ 91Α/88), τον Ν. 2508/97, τον Ν. 3212/03 (ΦΕΚ 308Α/03) και το Ν.4315/14 (ΦΕΚ 269Α/2014).

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 88 του Ν. 4759/2020(ΦΕΚ 245Α'/2020), μετά την παρέλευση δεκαπενταετίας από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου με το οποίο επιβλήθηκε για πρώτη φορά η ρυμοτομική απαλλοτρίωση ή δέσμευση του ακινήτου ή την παρέλευση πενταετίας από την κύρωση της σχετικής πράξης εφαρμογής ή της πράξης αναλογισμού επέρχεται αυτοδίκαια άρση

της απαλλοτρίωσης, εφόσον αιτείται ο ιδιοκτήτης την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, χωρίς να απαιτείται η έκδοση σχετικής διαπιστωτικής πράξης.

Στηριζόμενη στο προαναφερόμενο άρθρο κατατέθηκε στον Δήμο Αιγάλεω η με αριθ. πρωτοκόλλου 40852/23-9-2021 αίτηση του Παναγιώτη Χριστοδουλόπουλου του Κων/νου συνοδευόμενη από δικαιολογητικά (τίτλοι ιδιοκτησίας, κτηματολογικό φύλλο, τοπογραφικό) που αφορά στην άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης και στην τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του ακινήτου του με εμβαδό 5130,85τ.μ., που βρίσκεται επί της Ιεράς Οδού 174 στο Ο.Τ. 798Α της περιοχής Ελαιώνα Δήμου Αιγάλεω, προκειμένου να καταστεί οικοδομήσιμο, λόγω παρέλευσης δεκαπενταετίας, ήτοι είκοσι έξι (26) χρόνια από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου με το από 20-09-1995 Π.Δ. (ΦΕΚ 1049Δ/1995), με το οποίο επιβλήθηκε για πρώτη φορά η ρυμοτομική απαλλοτρίωση.

Το ακίνητο βρίσκεται στο Ο.Τ. 798Α της περιοχής Ελαιώνα Δήμου Αιγάλεω, το οποίο έχει χαρακτηριστεί ως χώρος “Κοινοχρήστου Πρασίνου”, σύμφωνα με το ΦΕΚ 1049/ Δ/95. Για το εν λόγω οικοδομικό τετράγωνο έχει εκπονηθεί η με αριθμ.1/2017 Μελέτη Πράξης Εφαρμογής που εγκρίθηκε με την αριθμ. 29/2017 απόφαση Δ.Σ. Αιγάλεω και ανασυντάχθηκε, μετά την εκδίκαση των ενστάσεων και των δηλώσεων ιδιοκτησίας που υποβλήθηκαν κατά τη Α΄ Ανάρτηση αυτής. Σήμερα βρίσκεται στη φάση εκδίκασης των ενστάσεων της Β΄ Ανάρτησης στην οποία ο εν λόγω ιδιοκτήτης έχει καταθέσει την υπ’ αριθμ. 23818/10-06-2021 ένσταση στην οποία ζητά επίσης την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης του ακινήτου ιδιοκτησίας του .

Σύμφωνα με την παρ.2 άρθρο 88 Ν.4759/2020: << Μετά από την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ο ιδιοκτήτης, με αίτηση προς τον οικείο δήμο, δύναται να ζητήσει την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου η ιδιοκτησία του να καταστεί οικοδομήσιμη. Η αίτηση, στην οποία γίνεται συνοπτική περιγραφή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, πρέπει να συνοδεύεται από δικαιολογητικά που αποδεικνύουν την κυριότητα του αιτούντος επί του ακινήτου >>.

Αφού ελέγχθηκε η εν λόγω αίτηση μετά των συνημμένων δικαιολογητικών σύμφωνα με τα παραπάνω, προκύπτει ότι το ποσοστό κυριότητας του αιτούντα επί του παραπάνω ακινήτου είναι 88,0952% το οποίο αποκτήθηκε το 2020 , δυνάμει των υπ’ αριθμ: 4422/4-8-2020, 4423/4-08-2020, 4426/4-08-2020, 4378/15-07-2020. 4485/6-10-2020 4553/16-11-2020 4614/23-12-2020 συμβολαίων αγοραπωλησίας της συμβολαιογράφου Πειραιά Μαρίας Λιώνη νομίμως καταχωρισμένα στα κτηματολογικά φύλλα του κτηματολογικού Γραφείου Αθηνών, στα οποία αναφέρεται ότι το εν λόγω ακίνητο είναι χαρακτηρισμένο ως Κοινόχρηστο Πράσινο, μη δυνάμενο να οικοδομηθεί.

Επομένως αποδεικνύεται ότι ο αιτών δεν καθίσταται ιδιοκτήτης που κατέχει την πλήρη κυριότητα όπως αναφέρεται στην παράγραφο 2 του άρθρου 88 διότι είναι συνιδιοκτήτης με ποσοστό συνιδιοκτησίας 88,0952% . Στην ισχύουσα Νομοθεσία δε διευκρινίζεται με σαφήνεια το ποσοστό που θα πρέπει να κατέχει ο εκάστοτε ιδιοκτήτης προκειμένου να νομιμοποιείται η υπαγωγή του στις διατάξεις του άρθρου 88 του Νόμου 4759/20.

Στην προκειμένη περίπτωση κρίνουμε ότι η διατήρηση του χαρακτηρισμού της με κ.α.κ. 02.03.041 ιδιοκτησίας ως Κοινόχρηστου Χώρου Πρασίνου είναι πολεοδομικά αναγκαία διότι:

- Η διατήρηση του από 30-11-1995 (ΦΕΚ 1049/Δ/1995) διατάγματος ως έχει, είναι ζωτικής σημασίας για το Δήμο Αιγάλεω, δεδομένου ότι βρίσκεται σε μία από τις πιο υποβαθμισμένες περιοχές του Λεκανοπεδίου. Ως εκ τούτου θα πρέπει να διατηρηθεί το ισοζύγιο των κοινοχρήστων – κοινωφελών χώρων προς οικοδομήσιμους, το οποίο είναι το ελάχιστο επιτρεπόμενο .
- Η συγκεκριμένη ιδιοκτησία δεσμεύτηκε, για τη δημιουργία κοινοχρήστου χώρου πρασίνου, με την ένταξή της σύμφωνα με το προαναφερόμενο Π.Δ. και όχι από μεταγενέστερη τροποποίησή του.
- Επιπλέον η άρση απαλλοτρίωσης της ιδιοκτησίας, θα ανατρέψει τον αρχικό σχεδιασμό για την αναβάθμιση της Ιεράς Οδού.

Επομένως το αίτημα του Παναγιώτη Χριστοδουλόπουλου του Κων/νου για αυτοδίκαιη άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης δεν μπορεί να υπαχθεί στις διατάξεις του άρθρου 88 του Ν. 4759/2020 τόσο για το ότι δεν έχει την πλήρη κυριότητα του ακινήτου καθώς επίσης η κυριότητά του επί του ακινήτου δεν είναι προϋπάρχουσα της δέσμευσης – ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης του ακινήτου (πάνω από 15 έτη).

Όπως επισημάνθηκε προηγούμενα, η εν λόγω ιδιοκτησία αποκτήθηκε με τίτλους το 2020 στους οποίους αναφερόταν ρητά ότι η εν λόγω ιδιοκτησία είναι χαρακτηρισμένη ως Κοινόχρηστος χώρος Πρασίνου μη οικοδομήσιμος .

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω παρακαλούμε να εισηγηθείτε στο Δημοτικό Συμβούλιο σύμφωνα με το άρθρο 73, παρ.1Β εδάφιο II του Ν.3852/2010 (“Πρόγραμμα Καλλικράτης”), τη λήψη απόφασης περί αποδοχής ή μη της αίτησης του Παναγιώτη Χριστοδουλόπουλου του Κων/νου, για άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης σε ακίνητό ιδιοκτησίας του που βρίσκεται επί της Ιεράς Οδού 174 στο Ο.Τ. 798Α της περιοχής Ελαιώνα Δήμου Αιγάλεω, σύμφωνα με το άρθρο 88 του Ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245Α’/9-12-2020) για την υπαγωγή του ή μη στις διατάξεις του άρθρου 88 του Νόμου 4759/2020 αφού στη σχετική Νομοθεσία δε διευκρινίζεται με σαφήνεια ούτε το ποσοστό που θα πρέπει να κατέχει ο εκάστοτε ιδιοκτήτης ούτε αν η κυριότητα επί του ακινήτου θα πρέπει να είναι προϋπάρχουσα της δέσμευσης – ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης του ακινήτου (πάνω από 15 έτη) και ο εν λόγω ιδιοκτήτης, δεν έχει την πλήρη κυριότητα του ακινήτου καθώς επίσης η κυριότητά του επί του ακινήτου δεν είναι προϋπάρχουσα της δέσμευσης ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης του ακινήτου (πάνω από 15 έτη), εφόσον η εν λόγω ιδιοκτησία αποκτήθηκε το 2020 και ήταν χαρακτηρισμένη ως Κοινόχρηστος Χώρος Πρασίνου μη οικοδομήσιμος.

Στη συνέχεια, ο Πρόεδρος καλεί την Επιτροπή να αποφασίσει σχετικά. Η Επιτροπή Ποιότητας Ζωής, αφού άκουσε την εισήγηση, μελέτησε τα δικαιολογητικά του θέματος και έλαβε υπόψη τις ανωτέρω διατάξεις και σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 73 του ν.3852/2010 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, μετά από διαλογική συζήτηση,

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΟΜΟΦΩΝΑ

Εισηγείται στο Δημοτικό Συμβούλιο τη μη αποδοχή της αίτησης του Παναγιώτη Χριστοδουλόπουλου του Κων/νου, για άρση ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης σε ακίνητο ιδιοκτησίας του, που βρίσκεται επί της Ιεράς Οδού 174 στο Ο.Τ. 798Α της περιοχής Ελαιώνα Δήμου Αιγάλεω, καθώς, σύμφωνα με τους λόγους και τις διατάξεις που αναφέρονται αναλυτικά στο σκεπτικό της παρούσας απόφασης, το αίτημα του Παναγιώτη Χριστοδουλόπουλου του Κων/νου για αυτοδίκαιη άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης δεν μπορεί να υπαχθεί στις διατάξεις του άρθρου 88 του Ν.4759/2020, διότι δεν έχει την πλήρη κυριότητα του ακινήτου αλλά τη συγκυριότητα, με ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του ακινήτου 88,0952% που δεν είναι προϋπάρχουσα της δέσμευσης – ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης του ακινήτου (πάνω από 15 έτη), εφόσον το ποσοστό κυριότητας αποκτήθηκε με τίτλους το 2020 στους οποίους αναφερόταν ρητά ότι η εν λόγω ιδιοκτησία είναι χαρακτηρισμένη ως Κοινόχρηστος χώρος Πρασίνου μη οικοδομήσιμος.

Οι δημοτικοί σύμβουλοι Ζ.Βλάχου και Σ.Ευαγγελάτος της παράταξης «ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΑΙΓΑΛΕΩ» συμφωνούν με τα ανωτέρω και θα τοποθετηθούν αναλυτικότερα στο Δημοτικό Συμβούλιο. Η δημοτική σύμβουλος Θ.Βασιλοπούλου της παράταξης «ΛΑΪΚΗ ΣΥΣΠΕΙΡΩΣΗ» θα τοποθετηθεί στο Δημοτικό Συμβούλιο .

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΖΩΗΣ
ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΜΑΝΔΡΑΦΛΗΣ**

ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ ΑΙΓΑΛΕΩ

**ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ
ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ
ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ & ΕΠΙΤΡΟΠΩΝ**

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΔΟΝΤΑΣ